

TRIBUNALE DI LUCCA
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
IN MODALITA' SINCRONA MISTA

- Ufficio Esecuzioni Immobiliari -

Il Notaio Lamberto Giusti in esecuzione di delega del Giudice Dott. Giacomo Lucente in data 8 novembre 2024 nella causa civile n° **4185/2023**, avente ad oggetto scioglimento di comunione

AVVISA

che il Giudice ha disposto **la vendita senza incanto in modalità sincrona mista** della seguente consistenza immobiliare, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla situazione edilizia ed urbanistica, meglio descritta nella consulenza estimativa in atti della procedura alla quale si rinvia per ogni ulteriore riferimento cognitivo.

Eventuali ulteriori informazioni si potranno ottenere consultando il **CUSTODE: ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI LUCCA - TEL. 0583 – 418555 – mail: custodieivg@gmail.com**

Da contattare per effettuare la visita dell'immobile pignorato: si precisa che la richiesta di visita dell'immobile deve essere inoltrata attraverso il portale delle vendite pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>), a mezzo del quale è possibile contattare il custode giudiziario.

LOTTO UNICO

Descrizione del bene

a) Piena proprietà su appartamento ad uso residenziale della superficie di mq. 184,00, facente parte di un fabbricato di maggiori dimensioni, posto in Comune di Lucca, frazione Piazzano, Via della Chiesa n. 804. L'abitazione è distribuita su tre piani compreso il terrestre ed è composta da ingresso, saletta, disimpegno, cucina e soggiorno al piano terra; disimpegno, camera e bagno al piano primo; disimpegno, due camere e ripostiglio al piano secondo.

La proprietà è corredata dalla resede esterna terrazzata sulla quale sono ubicati un forno, un ripostiglio in muratura e due locali ad uso cantina.

Confini

confina a nord-ovest con le particelle 135, 546, 278, a nord-est con strada comunale, a sud-est con le particelle 283, 497, 1413, a sud-ovest con la particelle 1414 sub 2, salvo se altri.

Referenze catastali

E' rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Lucca, al giusto conto, nel foglio 47 particella 279 sub 4, graffata alla particella 1414 sub 1, categoria A/4, classe 5, consistenza vani 8,5, rendita catastale euro 351,19, indirizzo catastale: Via della Chiesa di Piazzano n. 804, piano S1-T-1-2, derivante da variazione toponomastica del 31/03/2016 pratica n. LU0032506 variazione di toponomastica- variazione toponomastica d'ufficio (n. 12705.1/2016).

b) Box doppio della superficie di mq. 84,00, posto in Comune di Lucca, frazione Piazzano, Via della Chiesa. Il fabbricato seminterrato a destinazione garage è allo stato grezzo, ed ha doppio accesso prospiciente strada vicinale collegata alla via della Chiesa. E' composto da due locali comunicanti tra loro e tramite scala esterna si accede alla terrazza di copertura.

Confini

confina a nord-ovest con la particella 278, a sud-ovest con strada vicinale, a nord-est con la particella 279 sub 4 graffata con la particella 1414 sub 1, salvo se altri.

Referenze catastali

E' rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Lucca, al giusto conto, nel foglio 47 particella 1414 sub 2, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 83, rendita catastale euro 131,70, indirizzo catastale: Via della Chiesa di Piazzano SNC, piano T-1, derivante da variazione toponomastica del 31/03/2016 pratica n. LU0032507 variazione di toponomastica- variazione toponomastica d'ufficio (n. 12706.1/2016).

c) terreno agricolo della superficie di mq. 240,00, di forma pressoché rettangolare e giacitura inclinata, in stato di abbandono, posto in Comune di Lucca, frazione Piazzano, al quale si accede da strada vicinale, allo stato attuale non completamente percorribile a causa della folta vegetazione.

Confini

confina a nord-ovest con strada vicinale, a nord-ovest con la particella 347, a sud-est e sud-ovest con la particella 346, salvo se altri.

Referenze catastali

E' rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Lucca, al giusto conto, nel foglio 47 particella 348, qualità/classe uliveto 2, superficie mq. 240, reddito agrario euro 1,50, reddito dominicale euro 0,74, derivante da impianto meccanografico del 13/09/1974.

d) terreno agricolo della superficie di mq. 850,00, di forma allungata e giacitura inclinata in stato di abbandono, posto in Comune di Lucca, frazione Piazzano, al quale si accede da strada vicinale. Nella porzione nord-est, prospiciente la strada vicinale, è stata realizzata una tettoia in tubi d'acciaio e lamiera ondulata con pavimentazione in cemento in assenza di titolo edilizio.

Confini

confina a nord-est con strada vicinale, a nord-ovest con le particelle 346 e 345, a sud-est con le particelle 408 e 350, salvo se altri.

Referenze catastali

E' rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Lucca, al giusto conto, nel foglio 47 particella 349, qualità/classe uliveto 2, superficie mq. 850, reddito agrario euro 3,73, reddito dominicale euro 2,63, derivante da impianto meccanografico del 13/09/1974.

e) terreno agricolo della superficie di mq. 740,00, di forma pressoché triangolare e giacitura inclinata in stato di abbandono, posto in Comune di Lucca, frazione Piazzano, al quale si accede da strada comunale. Il terreno è parzialmente recintato con muretto rivestito in pietra e vi si accede

tramite cancello carrabile a due battenti in metallo All'interno sono presenti due pilastri in c.a. il tutto in assenza di titolo edilizio.

Confini

confina a nord-est con strada comunale, a sud-ovest con strada vicinale, a sud-est con Rio di Noceto, salvo se altri.

Referenze catastali

E' rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Lucca, al giusto conto, nel foglio 59 particella 46, qualità/classe uliveto 2, superficie mq. 740, reddito agrario euro 3,25, reddito dominicale euro 2,29, derivante da impianto meccanografico del 13/09/1974.

f) terreno agricolo della superficie di mq. 270,00, di forma pressoché triangolare e giacitura inclinata in stato di abbandono, posto in Comune di Lucca, frazione Piazzano, al quale si accede da strada comunale.

Confini

confina a nord con la particella 514, a nord-est con la particella 71, a sud con la particella 69 ed ad ovest con strada comunale, salvo se altri.

Referenze catastali

E' rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Lucca, al giusto conto, nel foglio 59 particella 70, qualità/classe uliveto 2, superficie mq. 270, reddito agrario euro 1,19, reddito dominicale euro 0,84, derivante da impianto meccanografico del 13/09/1974.

Provenienza

L'intera piena proprietà degli immobili in oggetto risulta pervenuta ai comproprietari in forza dei seguenti titoli:

-particelle 348 e 349:

ai comproprietari _____, _____ e _____:

* i diritti pari a 1/3 ciascuno dell'intero per successione legittima in morte del padre _____ nato a _____ il _____ e deceduto a _____ il _____, così come risulta dalla denuncia di successione n. 84, vol. 1711/8, trascritta a Lucca in data _____ al n. _____ del reg. part.; eredità tacitamente accettata in dipendenza dell'atto del notaio Gaetano Raspini in data 11 dicembre 2008 repertorio 136387, come da relativa nota di trascrizione n. 3467 di reg. part. del 21 marzo 2022 della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucca;
-particella 279 sub 4, graffata alla particella 1414 sub 1, particella 1414 sub 2, particella 46 e particella 70:

ai comproprietari _____, _____ e _____, come sopra generalizzati:

* i diritti pari a 2/9 ciascuno dell'intero per successione legittima della madre _____ nata a _____ ed ivi deceduta il _____, così come risulta dalla denuncia di successione n. 19, vol. 1690, trascritta a Lucca in data _____ al n. _____ di reg. part.; eredità tacitamente accettata in dipendenza del provvedimento del Tribunale di Lucca in data 5 maggio 2023, come da relativa nota di trascrizione n. 12934 di reg. part. dell' 11 ottobre 2023 della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Luca;

* i restanti diritti pari a 1/9 ciascuno dell'intero per la sopra richiamata successione al padre _____.

Pratiche Edilizie

Gli immobili sono stati oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

Denuncia di Inizio Attività n. 53 intestata a _____, _____, _____ e _____, per lavori di restauro- consolidamento degli annessi a corredo di fabbricato per civile abitazione di cui alla concessione edilizia in sanatoria n. 1718 del 18/08/2003, presentata il 10/01/2008 con il n. 53 di protocollo. Il titolo è riferito solamente all'immobile identificato al punto b).

Condono Edilizio n. 38505, intestato a _____, per lavori di realizzazione di cantine e garage seminterrati con sovrastanti terrazze praticabili e sistemazioni esterne e della resede, costruzione di forno in muratura, tettoia , di piccolo ripostiglio e totale ristrutturazione di fabbricato di abitazione,

presentata il 23/09/1986 con il n. 38505 di protocollo, rilasciata il 18/08/2023 con il n. 1718 di protocollo, agibilità del 18/08/2023.

Conformità edilizia

Sono state rilevate le seguenti difformità:

Relativamente al fabbricato residenziale descritto al punto A) sul prospetto sud a parziale copertura della terrazza è stata realizzata una tettoia con struttura in legno; nel locale denominato saletta a piano terra è presente una nicchia sulla parete lato est; i sottofinestra, a piano terra, primo e secondo, sul prospetto sud sono di spessore inferiore rispetto a quanto indicato negli elaborati grafici; sono presenti lievi difformità grafiche relative alle quote interne degli ambienti dell'unità immobiliare.

Le difformità sono regolarizzabili mediante rimozione di tettoia, redazione pratica edilizia con correzione degli elaborati grafici. L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Relativamente al fabbricato descritto alla lettera B) sono state rilevate le seguenti difformità:

La spartizione dei gradini della scala di accesso alla terrazza di copertura non corrisponde perfettamente a quella riportata negli elaborati grafici; sono presenti lievi difformità grafiche relative alle dimensioni interne degli ambienti dell'unità immobiliare.

Le difformità sono regolarizzabili mediante redazione pratica edilizia con correzione elaborati grafici. L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Relativamente al terreno descritto alla lettera D) sono state rilevate le seguenti difformità: nella porzione lato nord, a ridosso della strada vicinale è stata realizzata una tettoia in tubi d'acciaio e lamiera ondulata con pavimentazione in lastricato di cemento in assenza di titolo abilitativo.

Le difformità sono regolarizzabili mediante rimozione tettoia e pavimentazione.

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Relativamente al terreno descritto alla lettera E) sono state rilevate le seguenti difformità: il terreno risulta parzialmente recintato con muretti in pietra ed è stato realizzato un cancello carrabile in

assenza di titolo abilitativo. Le difformità sono regolarizzabile mediante demolizione recinzione e rimozione cancello e pilastri in c.a. L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Conformità catastale

Relativamente al fabbricato residenziale descritto al punto A) nel locale denominato "ingresso" a piano terra è presente una nicchia sulla parete lato est, i sottofinestra, a piano terra, primo e secondo sul prospetto sud sono di spessore inferiore rispetto a quanto indicato in planimetria; nel disimpegno a piano terra non è stato riportato il camino.

Le difformità sono regolarizzabili mediante pratica catastale docfa per aggiornamento planimetria.

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Relativamente al fabbricato descritto alla lettera B) la spartizione dei gradini della scala d'accesso alla terrazza di copertura non corrisponde perfettamente a quella riportata negli elaborati grafici; sulla terrazza è indicata la presenza di una tettoia non più esistente.

Le difformità sono regolarizzabili mediante redazione pratica catastale docfa per aggiornamento planimetria. L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Situazione urbanistica

Nel regolamento urbanistico vigente definitivamente approvato ai sensi della L.R. 05/1995 con delibera di Consiglio Comunale n. 25 del 16 marzo 2004 e successiva Variante Straordinaria di Salvaguardia del Piano Strutturale approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 15 marzo 2012 il terreno identificato nel foglio 47 particella 348 e quello identificato nel foglio 59 particella 70 ricadono in zona denominata: "Aree agricole di interesse paesaggistico". articolo 27.4 delle NTA. Ed in forza del Piano Operativo adottato in forza di delibera Comunale n. 103 del 26/10/2021 ricadono in "Aree di pertinenza dei centri e nuclei storici collinari (E4).

Il terreno identificato nel foglio 47 particella 349 ricade in zona denominata:

"Aree agricole di interesse paesaggistico". articolo 27.4 delle NTA. Ed in forza del Piano Operativo adottato in forza di delibera Comunale n. 103 del 26/10/2021 ricade in "Aree

prevalentemente forestali (E1), art 48, “Aree di pertinenza dei centri e nuclei storici collinare (E4) art 51.

Il terreno identificato nel foglio 59 particella 46 in forza di delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 15 marzo 2012 ricade in zona denominata: Viabilità , “Aree prevalentemente agricole della collina (E3) art 50, “Aree di pertinenza dei centri e nuclei storici collinari (E4) art 5; “Edificato sparso o discontinuo in territorio rurale. Classificazione e disciplina generale” art 44; “edificato sparso o discontinuo in territorio rurale. Categorie di intervento” art 45; “Edificato sparso o discontinuo in territorio rurale. Disciplina delle funzioni” art 46; “Rete dei percorsi di fruizione lenta (ciclo - pedonale) antiche percorrenze e sentieri CAI” art 82. Piano operativo adottato in forza di delibera di Consiglio comunale n. 103 del 26/10/2021 ricade in “Aree di pertinenza dei centri e nuclei storici collinari (E4)” art 51.

Ulteriori informazioni a discrezione del delegato

La vendita è eseguita a corpo e non a misura e pertanto eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo di aggiudicazione.

La vendita forzata, i cui effetti sono regolati dagli artt. 2919 c.c. e seguenti del codice civile:

- non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ne potrà essere oggetto di impugnativa per tali motivi; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, compresi quelli occulti, la mancanza di qualità o le difformità del bene venduto, i pesi e gli oneri di qualsiasi tipo e genere (ivi compresi, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, quelli relativi all'accesso, all'esistenza di eventuali servitù passive, alla situazione urbanistica, alla situazione degli impianti e alla loro conseguente eventuale necessità di adeguamento, alle spese condominiali gravanti sull'immobile e non adempiute dal debitore) non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- non è soggetta alle disposizioni in materia di conformità catastale e di attestazione di prestazione energetica prevista per gli atti di trasferimento volontari, pertanto, eventuali indicazioni sul punto contenute nella relazione di stima dell'esperto hanno valore puramente indicativo.

Si precisa che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

Maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, potranno essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse.

Il bene sarà posto in vendita al

PREZZO BASE

euro 90.258,00 (novantamiladuecentocinquantotto/00). In caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad euro 2.000,00 (duemila/00) sull'offerta più alta.

OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE: euro 67.693,50

(sessantasettemilaseicentonovantatre/50)

Per effetto della delega ai sensi di legge si precisa che tutte le attività di cui agli artt. 571 e segg. c.p.c. relative al lotto unico saranno effettuate dal professionista delegato il quale all'uopo:

FISSA

la vendita **il giorno 2 SETTEMBRE 2026 alle ore 9.30** presso l'Associazione Notarile per le Procedure Esecutive, in Lucca Viale Giusti n. 273, interno condominiale A32 piano secondo, con le modalità della vendita senza incanto con gara sincrona mista.

MODALITÀ DI VENDITA

La vendita sarà eseguita mediante **PROCEDURA DI VENDITA SINCRONA MISTA** (possibilità di ricezione offerte cartacee e telematiche, ex art. 22 D.M. 32/2015).

Le offerte di acquisto dovranno pervenire **entro le ore 12.00 del giorno 01/09/2026**.

Ognuno, tranne il debitore, è ammesso a fare offerte per l'acquisto del bene pignorato, personalmente o a mezzo di avvocato, ai sensi dell'art. 579 c.p.c. (non sono ammesse offerte presentate da procuratori speciali che non siano avvocati), la procura deve essere notarile, di data antecedente la vendita, ed esibita al delegato in originale o in copia autentica, in formato cartaceo; in caso di aggiudicazione per persona da nominare l'avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile dovrà essere definitivamente intestato, ai sensi dell'art. 583 c.p.c.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE:

A) Le offerte di acquisto cartacee, sulle quali dovrà essere applicata marca da bollo da Euro 16,00, dovranno essere presentate, in busta chiusa, presso l'Associazione Notarile per le Procedure Esecutive di Lucca, posta in Lucca, Viale Giusti n. 273, interno condominiale A32, piano secondo, **entro e non oltre le ore 12.00 del 01/09/2026**.

L'offerta, **irrevocabile** ex art. 571 comma 4 c.p.c., deve contenere:

- l'indicazione del prezzo, che a pena di inefficacia non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso, ridotto in misura non superiore ad 1/4 (un quarto);
- l'indicazione del tempo e modo di pagamento ed ogni elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- le generalità complete dell'offerente: cognome, nome, luogo e data di nascita, domicilio, codice fiscale/partita IVA, recapito telefonico, (N.B.: non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), copia di valido documento d'identità, dichiarazione di stato civile e, in caso di comunione legale dei beni, anche le generalità del coniuge o dell'unito civile;
- qualora l'offerente sia:

i) persona fisica non avente capacità o piena capacità di agire (es.: minore, interdetto, inabilitato, persona sottoposta ad amministrazione di sostegno, etc.) l'offerta dovrà essere

sottoscritta da chi ne esercita la rappresentanza legale (es.: genitori, tutore, amministratore di sostegno, etc.), e dovrà essere allegata una copia autentica cartacea del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto;

ii) persona giuridica, oltre all'indicazione delle generalità del legale rappresentante, corredata da copia del documento d'identità di questi, dovrà indicare i dati della società rappresentata, fornire prova della propria legittimazione ad agire in nome e per conto della società medesima, allegando all'offerta una certificazione camerale autentica aggiornata, non antecedente di giorni 10 (dieci) la data di sottoscrizione dell'offerta; qualora, la documentazione esibita non sia sufficiente a dimostrare i poteri di legittimazione dovranno essere esibiti, in formato cartaceo, delibera del consiglio di amministrazione e/o dell'assemblea dei soci;

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di giorni 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima e del presente avviso di vendita, documenti visionabili anche sui siti internet: www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.asteimmobili.it, www.astagiudiziaria.com, www.ivglucca.com, www.astegiudiziarie.it, nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>) istituito con D.L. n. 83/2015.

L'offerta dovrà contenere un **deposito per cauzione** pari almeno al **10% della somma offerta**, deposito da effettuarsi mediante assegno circolare intestato alla **BPER BANCA S.P.A.**, con l'avvertimento che detta cauzione sarà trattenuta e acquisita alla procedura in caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini e con le modalità previste

Le offerte non saranno efficaci se:

- pervenute oltre il termine stabilito;
- se inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito dall'avviso di vendita;

- se l'offerente non presti cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.

B) Le offerte di acquisto mediante modalità telematica dovranno essere presentate, **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 01/09/2026**, previa compilazione del modulo web “Offerta Telematica” fornito dal Ministero della Giustizia, accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica <https://astepubbliche.notariato.it> di titolarità di Notartel S.p.a., secondo le indicazioni riportate nel “Manuale Utente” pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia. L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

- dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che a pena di inefficacia non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso, ridotto in misura non superiore ad 1/4 (un quarto);
- il termine per il relativo pagamento;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.

Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando la "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" appositamente rilasciata da un gestore PEC o, in alternativa, mediante casella di posta certificata priva dei predetti requisiti ove l'offerta sia firmata digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati prima di essere criptata.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta sia formulata mediante invio a casella di posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata del delegato alla vendita; nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita;

All'offerta dovranno essere allegati:

- a) copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- b) nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di

appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio Italiano, ovvero se sussista la cd. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;

c) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

d) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

e) nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato, occorre allegare copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata;

f) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;

g) se il soggetto offerente è minorenne, occorre allegare copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;

h) se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;

i) copia - anche per immagine - della dichiarazione del coniuge autenticata da pubblico ufficiale di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale;

l) le dichiarazioni relative allo stato civile, di aver preso visione della perizia di stima etc., effettuate in separato modulo;

m) la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

Ai fini della presentazione dell'offerta telematica si precisa quanto appresso.

Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

Le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.

La normativa di riferimento (**d.m. 32/2015**) individua le figure dell'**offerente** e del **presentatore dell'offerta**.

L'**“offerente”** è il soggetto cui l'offerta è direttamente riferibile e che beneficerà degli effetti dell'eventuale aggiudicazione.

Il **“presentatore dell'offerta”** è il titolare della casella di posta elettronica certificata attraverso la quale l'offerta viene materialmente inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. La figura dell'offerente e quella del presentatore dell'offerta possono venire a coincidere tra di loro, ma possono anche rimanere distinte.

In particolare, al momento della presentazione dell'offerta, possono verificarsi tre ipotesi:

a) l'offerente e il presentatore coincidono: in tal caso, per la presentazione dell'offerta con modalità telematiche, l'offerente deve necessariamente trovarsi in una delle seguenti condizioni:

- disporre di una casella di posta elettronica certificata "tradizionale" e di un dispositivo di firma digitale;

- disporre di una "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" (si tratta di una particolare casella pec identificativa, rilasciata da un gestore autorizzato dal Ministero di Giustizia ai sensi dell'art. 12, comma 4, del D.M. n. 32/2015, il cui utilizzo è limitato alla sola partecipazione alla vendita telematica).

N.B. ad oggi il servizio non è ancora disponibile in quanto non vi sono gestori iscritti nel registro PEC per la vendita telematica;

b) l'offerente e il presentatore non coincidono, l'offerente è munito di firma digitale ma non possiede una casella di posta elettronica certificata:

in tal caso, per la presentazione dell'offerta con modalità telematiche, **l'offerente, firmata l'offerta con la propria firma digitale, potrà utilizzare la PEC di qualunque altro soggetto** – detto presentatore – **per inviare l'offerta;** gli effetti di una eventuale aggiudicazione si produrranno direttamente in favore dell'offerente firmatario dell'offerta, costituendo la PEC del presentatore soltanto il mezzo di invio dell'offerta; non occorre pertanto che l'offerente conferisca alcuna procura al presentatore dell'offerta (N.B. Al fine di consentire la partecipazione alle operazioni di vendita, le credenziali personali per l'accesso al portale del gestore della vendita telematica vengono trasmesse da quest'ultimo almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita esclusivamente alla casella di posta elettronica certificata, ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica, utilizzata per trasmettere l'offerta);

c) l'offerente e il presentatore non coincidono, l'offerente non possiede una firma digitale né una PEC:

in tal caso, chi intenda formulare un'offerta con modalità telematiche dovrà avvalersi di un avvocato, munito di procura redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata (la procura non potrà essere autenticata dallo stesso avvocato mandatario). **Sarà necessario avvalersi di un avvocato (munito di procura rilasciata nelle suddette forme) anche nel caso in cui l'offerta di acquisto sia formulata da più persone ai sensi del combinato disposto dell'art. 12, commi 4 (terzo periodo) e 5, del D.M. n. 32/2015.**

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

Il versamento della cauzione pari almeno al 10% del prezzo offerto, deve essere eseguito con bonifico bancario con accredito sul conto della causa civile intestato a "CAUSA CIVILE 4185/23 TRIB LU" (IBAN: IT45Y0538713702000004573803) presso **BPER BANCA S.P.A.** con causale "cauzione per offerta di acquisto lotto unico", con data di valuta non successiva al giorno ultimo utile per la presentazione delle offerte.

La ricevuta di avvenuta disposizione del bonifico, completa del numero di identificazione del versamento stesso, deve essere allegata all'offerta.

Si precisa:

-che il bonifico dovrà essere effettuato in tempo utile, tenendo conto dei tempi tecnici bancari e che il mancato accredito del bonifico entro il termine sopra indicato, determina l'invalidità dell'offerta. Nessuna responsabilità potrà essere addebitata agli organi della procedura per la mancata visibilità dei bonifici istantanei effettuati oltre l'orario utile per la loro lavorazione da parte della Banca ricevente e per la conseguente dichiarazione di inammissibilità dell'offerta. Nel caso di bonifico estero in modalità "OUR", lo stesso andrà inoltrato all'istituto con la clausola "senza spese per il beneficiario"; in difetto le commissioni saranno automaticamente decurtate dall'importo versato da parte della banca ricevente; se la cauzione così decurtata non dovesse essere congrua rispetto a quanto previsto nell'avviso, sarà motivo di esclusione dell'offerta;

che unitamente alla cauzione deve essere versato l'importo di € 16,00 per la marca da bollo virtuale, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo virtuale dovrà essere versato sul Portale dei Servizi Telematici (all'indirizzo web <http://pst.giustizia.it>, sezione Servizi, Pagamenti online tramite pagoPA - utenti non registrati, Bollo su documento, tramite la funzione Nuova richiesta di pagamento), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo). La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale;

-che, all'esito della gara, i bonifici saranno restituiti al netto degli oneri bancari a coloro che non risulteranno aggiudicatari.

MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA GARA

Il Notaio delegato effettuerà l'esame delle offerte e la gara tra gli offerenti presso l'Associazione Notarile per le Procedure Esecutive, in Lucca Viale Giusti n. 273, interno condominiale A32 piano secondo, il giorno **02/09/2026** successivo alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, **alle ore 9.30**.

Coloro che hanno formulato l'offerta cartacea parteciperanno comparando innanzi al notaio/delegato. L'offerente è tenuto a presentarsi personalmente alla vendita, altrimenti, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato. Le buste saranno aperte dal notaio/avvocato/dottore delegato ed inserite nel portale, così rendendole visibili a coloro che partecipano alla vendita con modalità telematiche.

Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche, collegandosi al portale del gestore della vendita telematica <https://astepubbliche.notariato.it> di titolarità di Notartel S.p.a. Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di

posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale con l'indicazione delle credenziali per accesso. L'offerente è tenuto a connettersi alla vendita, altrimenti, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato. Le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale e rese note agli offerenti presenti dinnanzi al delegato.

In caso di offerta unica

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

Nel corso del primo esperimento di vendita se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

-qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, telematica, sincronica mista, senza incanto e con identico prezzo base);

-qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;

-qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

Nel corso degli esperimenti di vendita successivi al primo se l'unica offerta sia inferiore nei limiti di un quarto al prezzo base, si opera come segue:

-qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;

-qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

In caso di pluralità di offerte

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparando personalmente, sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di un minuto dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo di **euro 2.000,00**.

I rilanci effettuati in via telematica dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano personalmente alle operazioni di vendita così come i rilanci effettuati da questi ultimi dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili ai partecipanti in via telematica.

Il termine di un minuto per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal professionista, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta.

E' rimessa al professionista la valutazione dell'ordine con il quale i rilanci vengono effettuati.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa (nell'individuare l'offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta l'offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità, ovvero, in subordine, quella depositata prima).

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base, il bene è senz'altro aggiudicato.

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa è inferiore al prezzo base:

-qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;

-qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo di un minuto senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

ADEMPIMENTI

Il termine per il pagamento del prezzo e degli oneri tributari connessi e conseguenti al trasferimento deve essere effettuato **in 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione** (o nel minor termine, indicato dall'aggiudicatario, nell'offerta di acquisto).

Il detto termine non è soggetto alla sospensione feriale.

Gli oneri tributari dovranno essere corrisposti entro trenta giorni dalla richiesta del professionista delegato. A tal proposito. L'aggiudicatario potrà avvalersi delle agevolazioni fiscali previste dalla legge (prima casa etc.), ove ne faccia espressa richiesta mediante dichiarazione da effettuarsi presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Lucca.

L'aggiudicatario, inoltre, dovrà corrispondere la metà del compenso del delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, maggiorato del 10% per spese generali, oltre IVA ed oneri previdenziali, come da D.M. n. 227 del 15 ottobre 2015.

L'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento, pronunciato dal Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 586 c.p.c., avverrà a spese della procedura.

Ai sensi dell'art. 41, 4° comma del D.Lgs. n. 385/1993, qualora sia stato azionato nella procedura esecutiva un credito derivante da finanziamento fondiario e ove ne sussistano i presupposti, l'aggiudicatario, previa autorizzazione del Professionista delegato, dovrà provvedere a versare il saldo prezzo direttamente in favore della banca che ha erogato tale finanziamento.

L'aggiudicatario che ne abbia fatto espressa richiesta nell'offerta depositata, in luogo del versamento del saldo, potrà ricorrere ad un contratto di finanziamento o di mutuo che preveda l'iscrizione di ipoteca di primo grado ed il versamento diretto delle somme dovute alla procedura. In tal caso il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'istituto di credito erogante sul conto corrente intestato alla procedura. Eventuali disguidi od omissioni non potranno essere addotti come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà comunque tenuto al pagamento nel termine indicato.

INFORMAZIONI ULTERIORI

La partecipazione alla vendita giudiziaria implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella relazione peritale e nei suoi eventuali allegati.

Ulteriori informazioni potranno essere richieste presso l'Associazione Notarile per le Procedure Esecutive con sede in Lucca Viale Giusti n. 273, interno Condominiale A32 - piano secondo, (tel. 0583/957605), ove sarà possibile prendere visione della perizia dalle **ore 9.00 alle ore 12.00** o dai siti internet **www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.asteimmobili.it, Newspaper Aste versione digitale, www.astagiudiziaria.com, www.ivglucca.com, www.astegiudiziarie.it, siti internet Immobiliare.it, Idealista.it, Casa.it, Subito.it, Bakeca.it, e https://portalevenditepubbliche.giustizia.it.**

Per partecipare alle vendite giudiziarie non è necessaria alcuna forma di intermediazione e nello specifico il Tribunale di Lucca non ha conferito alcun incarico a intermediari/agenzie immobiliari per la pubblicità giudiziaria e l'assistenza alla partecipazione all'asta.

L'associazione Notarile per le Procedure Esecutive è aperta al pubblico dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 12.00, esclusi sabato, domenica e festivi.

Lucca, li

21 APR 2026

Il Notaio delegato

Dott. Lamberto Giusti